

АКТУАЛЬНОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

С.С. Федорук, I курс

Научный руководитель – О.А. Теляк, к.э.н.

Полесский государственный университет

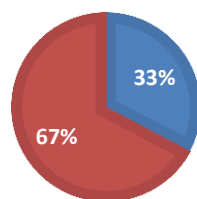
Обеспечение населения жильём является важнейшей социально–экономической задачей нашей страны. Реализация такой задачи возможна за счет личных средств населения либо с привлечением заемных средств. На современном этапе развития экономики Республики Беларусь обеспечен переход от распределения жилья к коммерческому кредиту. Главная роль здесь отведена банковскому сектору. Банковский кредит в настоящее время рассматривается как важнейший источник финансирования инвестиций в жилищное строительство. Современные банки готовы предлагать потребителю достаточно широкую линейку в области ипотечного кредитования. Однако процентные ставки по коммерческим кредитам довольно высоки. Адаптируя условия кредитования с учетом возможностей уровня жизни и потребностей населения, государство применяет субсидирование отдельных категорий граждан. В третьем квартале 2017 года внедрены новые механизмы кредитования населения на строительство и реконструкцию жилья. Запущенный механизм адресного

субсидирования государством части процентов и кредита на условиях Указа Президента Республики Беларусь №240 от 04.07.2017 года «О государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений» позволил по широкому перечню категорий населения начать с сентября 2017 года кредитование жилья на абсолютно новых условиях с идеальным вариантом для населения (это и многодетные семьи, и дети-сироты, и военнослужащие силовых ведомств, и молодые семьи, воспитывающие 2-х несовершеннолетних детей, и граждане в городах с численностью населения 20-ти тысяч населения). Предшественниками госпрограммы по Указу №240 были Указ Президента РБ от 14 апреля 2000 г. №185 «О предоставлении гражданам льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений» и Указ Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 года № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений».

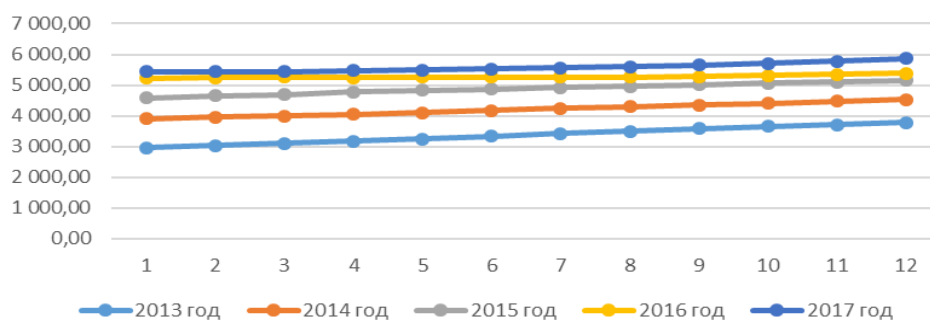
Следует отметить, что доля кредитования на финансирование недвижимости в общем объеме кредитования населения в Республике Беларусь по состоянию на 01.12.2017 составила 67,25%, в аналогичном периоде прошлого года эта доля была выше на 9,07% и составляла 76,32%.

СТРУКТУРА КРЕДИТНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ПЕРЕД БАНКАМИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.12.2017, %.

- 1. Кредиты на потребительские нужды
- 2. Кредиты на финансирование недвижимости



Динамика задолженности физических лиц перед банками Республики Беларусь в 2013-2017гг., млн.руб.(с учетом деноминации)



Наглядно виден рост объемов кредитной задолженности физических лиц на недвижимость на протяжении анализируемого периода (2013–2017 годы). Это свидетельствует о высоком спросе на жилье со стороны населения страны, к тому же значимыми факторами являются рост цен на жилье и высокая стоимость строительных материалов и достаточность средств, выделяемых для кредитования недвижимости банками.

С 2006 года в Республике Беларусь на платформе ОАО «АСБ Беларусбанк» начала развиваться Система строительных сбережений – комплексное решение финансирования недвижимости. Аккумулируя денежные средства физических лиц в долгосрочные депозитные счета, банк размещает денежные средства в форме кредита на общих основаниях сроком до 20 лет на выгодных для клиента условиях. Гибкие условия накопительного периода и отсутствие привязки к пулу нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также участие государства в погашении данного креди-

та (возможность погашения проиндексированными ИПЧ «Жилье») пророчили прорывной характер в реализации этого комплексного продукта. Однако резонанс не случился, спустя 12 лет кредиты, выданные на финансирование недвижимости в рамках Системы строительных сбережений занимают меньше 2% в общем объеме кредитования недвижимости в системе ОАО «АСБ Беларусбанк». Причиной тому, считаю, стали: отсутствие возможности населения в содержании дополнительной жилплощади и недостаточный банковский маркетинг.

Что же такое ипотека и можно ли назвать кредитование недвижимости Республике Беларусь ипотекой? Итак, ипотека – залог земли, недвижимого имущества. Ипотека оформляется договором между залогодателем и залогодержателем, по которому залогодатель обеспечивает недвижимость какое-либо финансовое обязательство перед залогодержателями, соглашается, что такая недвижимость может являться предметом претензий залогодержателя в связи с погашением финансового обязательства.

Ипотекой могут обеспечиваться кредиты юридических, а также физических лиц, полученные ими в банках; коммерческие кредиты юридических и физических лиц; иные договорные отношения по финансовым обязательствам (купля–продажа, найм, причинение вреда, подряд) [1].

Кредитование недвижимости в Республике Беларусь в настоящее время осуществляется преимущественно под поручительство физических лиц с одновременным наложением запрета на отчуждение кредитуемой недвижимости в Агентстве по государственной регистрации и земельному кадастру. То есть, по сути, сам предмет залога принадлежит заемщику, но права распоряжаться им самостоятельно он не имеет. Однако и банк или другая кредитная организация также не имеет достаточных полномочий использовать его по своему усмотрению в случае возникновения проблем с погашением долга, к примеру, если на данной жилплощади прописаны несовершеннолетние дети.

Ипотека в Беларуси как способ решения жилищной проблемы граждан имеет поступательное развитие, но не интенсивные темпы. Основными причинами тому являются высокие процентные ставки по кредитам, в результате чего на кредитополучателей ложится большая финансовая нагрузка; сложность реализации объекта кредитования при наступлении случая неуплаты по кредиту; а также применяемая в стране практика льготного кредитования недвижимости и субсидирования граждан в соответствии с законодательством. Развитию ипотеки в стране будет способствовать улучшение общей социально–экономической ситуации, в частности – снижение инфляции (тенденция к снижению наблюдается в настоящее время: в 2016 году она составила 10,3%, в 2017 – 4,7% [4]).

Список использованных источников

1. Деньги, кредит, банки: учебник /Г.И. Кравцова, Кузьменко, О.И. Румянцева и др.; под общ. ред. Г.И. Кравцовой. – Минск: БГЭУ, 2007
2. Официальный сайт Национального банка Республики Беларусь [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www. Nbrb.by/](http://www.Nbrb.by/). – Дата доступа: 01.11 – 01.03.2018.
3. Официальный сайт ОАО «АСБ Беларусбанк» [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www. belarusbank.by/](http://www.belarusbank.by/). – Дата доступа: 01.11 – 01.03.2018.
4. Официальный сайт Министерства финансов Республики Беларусь [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www. minfin.by/](http://www.minfin.by/). – Дата доступа: 01.11 – 01.03.2018.